



Futur propriétaire... mais peut être chômeur!! que faire??

Par **vinchers**, le **09/12/2010** à **22:24**

Bonjour,

Je vous écris pour demander conseil sur mes choix à venir.

Je vous explique: Dans quelques mois, ma femme et moi allons être propriétaire de notre maison de construction dont les travaux sont quasiment achevés.

Je suis fonctionnaire et ma femme est commerciale. Aujourd'hui, nous vivons dans un appartement prêté par l'administration. Malheureusement, l'entreprise de ma femme connaît actuellement un plan social et elle craint d'être licenciée sous peu.

Ma question est: Si je décide de rester dans cet appartement alors que je serai propriétaire d'une maison qui était censée être ma future résidence principale, serais-je dans la légalité si je désire mettre ma maison en location, dès que j'en aurai les clés?

En effet, c'est le seul moyen que nous aurions si nous voulons honorer notre emprunt, et ainsi conserver notre bien.

Merci à vous,

V.

Par **mimi493**, le **09/12/2010 à 23:31**

Déjà sur le fond, c'est une énorme erreur : vous allez devoir assumer votre loyer + les échéances du prêt. Vous ferez quoi si vos locataires arrêtent de payer et que vous mettez plusieurs mois, voire plus d'une année à les expulser ? Si vous pensez ne pas pouvoir, avec vos revenus, supporter les échéances du prêt sans avoir de loyer à payer, imaginez ce que ça va faire quand vous aurez les échéances du prêt + le loyer à payer en même temps. Vouloir louer c'est avoir au moins une réserve financière pour tenir 18 mois sans loyer

Quels types de prêt avez-vous pris ?

S'il y a un PTZ, vous devrez le rembourser intégralement si vous le mettez en location sauf

- mobilité professionnelle entraînant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé,

- décès,

- divorce,

- dissolution d'un PACS,

- invalidité ou incapacité reconnue par la délivrance d'une carte d'invalidité,

- chômage d'une durée supérieure à 1 an attestée par l'inscription au Pôle emploi.

Le logement ainsi financé doit être votre résidence principale dans l'année qui suit l'achèvement.

Par **vinchers**, le **09/12/2010 à 23:46**

Tout d'abord, merci pour la rapidité de votre réponse.

Je vais vous apporter des précisions sur mon cas.

Le logement que j'occupe actuellement est un logement de fonction, c'est une prestation que les spécificités de mon métier me donne; je ne paye donc pas ni loyer, ni eau, ni gaz ni électricité. Les revenus de notre ménage ne nous permettent pas de bénéficier d'un prêt à taux zéro auprès d'un organisme bancaire.

Aujourd'hui, je peux faire face aux traites de la maison même si ma femme perd son emploi, mais ceci à la seule condition que nous louions notre maison (à un loyer qui permettra de couvrir une partie d'une mensualité du prêt) et de payer également la taxe foncière.

Suis-je soumis aux mêmes impératifs que vous avez cité dans votre précédente réponse??

Merci à vous,

Cordialement,

V.

Par **mimi493**, le **10/12/2010 à 01:35**

A partir du moment où vous n'avez aucune obligation d'habiter la maison via des conditions de prêts, d'aide d'état etc. Vous faites ce que vous voulez.

Mais là encore, il faut être sûr de pouvoir tenir 18 mois sans toucher de loyer et en pouvant continuer à payer les échéances du prêt.

En plus, les charges pour le bailleur, ce n'est pas seulement la taxe foncière, c'est aussi l'assurance du propriétaire non-occupant, et les réparations.

Souvent, il y a des mal-façons, les locataires vont les subir et là, pas question d'attendre que le constructeur fasse le nécessaire (ce que vous feriez en étant occupant) : le bailleur doit la réparation immédiatement si le problème cause un défaut de jouissance. Si la chaudière tombe en panne, le chauffe-eau, tout ça c'est pour vous (pas question là encore de dire aux locataires d'attendre pour faire jouer la garantie, de batailler avec le vendeur. Vous devrez leur fournir d'autres moyens de chauffe et payer le surcout en électricité).

Une maison neuve peut avoir tellement de problèmes qu'on ne voit qu'en y habitant, que ça peut causer une grosse perte financière si ce sont les locataires qui les subissent.

Etre bailleur c'est investir donc prendre des risques. Il faut donc avoir une solidité financière, on ne gagne pas à tous les coups. On peut avoir des années déficitaires, des locataires qui arrêtent de payer, qui démolissent le logement etc.

Vous devez être conscient de ça. Vous ne reprendrez pas non plus votre bien quand vous le voulez. Si vous voyez au bout d'un an que vous ne vous en sortez pas, vous devrez vendre la maison occupée donc avec une perte financière d'au moins 30% du prix normal de vente. Si votre femme retrouve du travail, il faudra attendre les 3 ans pour reprendre la maison pour vous

Par **vinchers**, le **10/12/2010** à **07:09**

Je vous remercie sincèrement pour toutes ces précisions!

Cordialement,

V.